



## 'LE BEL AIR' - Réalisation SODEARIF

Nue-propriété de 30 appartements de standing  
Usufruit temporaire de 16 ans

Rendement actuariel prévisionnel net : **8,6%** \* *Investisseurs disposant de revenus fonciers taxables*

Prix moyen/m<sup>2</sup> pondéré : **3.100 € TTC**

### Modalités de l'Investissement

Acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) de la nue-propiété de 30 appartements du studio au 5 pièces dans un immeuble bénéficiant d'une localisation résidentielle et bien desservie.

L'usufruit sera acquis pour 16 ans par un bailleur institutionnel de premier plan, le groupe Logirep. Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, percevra les loyers et prendra à sa charge la totalité des dépenses d'entretien, la taxe foncière et les frais de remise en état des appartements préalablement à l'extinction de l'usufruit.

Au terme de l'usufruit, l'investisseur récupérera automatiquement et gratuitement la pleine propriété des biens en parfait état d'entretien qu'il pourra choisir d'habiter, de louer ou de vendre.

Les appartements sont vendus en nue-propiété à **58 %** de leur valeur en pleine propriété.

### Caractéristiques de l'Immeuble

A proximité des commerces, écoles et équipements de loisirs, « Le Bel Air » jouit d'une situation d'exception dans un environnement verdoyant. « Le Bel Air » se situe à quelques minutes du centre historique de Saint Germain en Laye et de son château.

Saint Germain en Laye est une ville offrant un cadre de vie recherché dans l'ouest parisien, à 20 minutes du centre d'affaires de la Défense en RER.

**Prestations :** Architecture contemporaine et aérée avec façade en enduit, briques et pierres agrafées, hall d'entrée soigné, terrasses et jardins privés.

« Le Bel Air » bénéficie d'un label THPE (très haute performance énergétique)

Chauffage gaz, panneaux solaires pour la production d'eau chaude, parquet de chêne dans l'entrée, séjour et chambres, parkings en sous-sol.

<b>Composition :</b>	1 studio	de	39 m <sup>2</sup>
(Surf. habit. Moyen.)	11 deux pièces	de	45 m <sup>2</sup>
	9 trois pièces	de	65 m <sup>2</sup>
	7 quatre pièces	de	79 m <sup>2</sup>
	2 cinq pièces	de	95 m <sup>2</sup>

### Financement

Jusqu'à 100 % par crédit amortissable ou remboursable in fine sur 16 ans ou en fonds propres.

### Fiscalité

**Taxe foncière :** Prise en charge par l'usufruitier.

**IRPP :** Déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers provenant d'autres biens immobiliers.

**ISF :** Non imposition de la nue-propiété, soit une économie annuelle d'ISF sur la valeur de l'investissement.

**Plus-value :** Exonération totale d'imposition de la plus-value en cas de revente après la 15<sup>ème</sup> année.

En cas de revente préalable, abattement de 10% par an à compter de la 6<sup>ème</sup> année suivant l'acquisition de la nue-propiété.

\* Pour un investisseur imputant les intérêts d'un emprunt « in fine » sur des revenus fonciers : Taux de Rendement Interne (TRI) calculé sur la base d'un taux d'IRPP de 40% + CSG + CRDS, d'un taux d'ISF de 0,55 %, d'une inflation de 1,5% par an, d'un taux assurance-vie de 4,70%.

## Dénouement de l'Opération

**En cours d'usufruit :** Par la revente à tout moment de la nue-propiété des appartements  
Aucune contrainte de durée minimum de détention.

**À l'échéance :** Par la reconstitution automatique et gratuite de la pleine propriété  
- faculté de céder le ou les biens et de réaliser une plus-value exonérée d'imposition.  
- possibilité de louer le ou les biens et de percevoir le revenu.

## Calendrier

1er trimestre 2008 : Signature des contrats de réservation.  
Mise en place des financements.

2<sup>ème</sup> trimestre 2008 : Signature des actes de vente notariés.  
Démarrage des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2010 : Livraison de l'immeuble  
Début de l'usufruit temporaire.

## Intérêt financier de l'investissement

Charges locatives et d'entretien et taxe foncière supportées par l'usufruitier.

⇒ Seuls débours = amortissement crédit + intérêts d'emprunts diminués des économies d'impôts

⇒ Profit attendu : = différence entre les débours nets cumulés et la valeur estimée à terme de la pleine propriété.

La valeur estimée à terme de la pleine propriété a été calculée en tenant compte uniquement d'une inflation prévisionnelle au taux de 1,5% l'an, **sans intégrer la revalorisation intrinsèque des biens.**

## Profit de l'opération et Trésorerie de l'investisseur

Pour une acquisition en nue-propiété à hauteur de **150.000 €** (2 pièces de 45 m2 avec parking en sous-sol), financée par un crédit in fine au taux de 5,5% sur 16 ans adossé à un contrat d'assurance vie (30%) et réalisée par une personne disposant de revenus fonciers imposables et assujettie à l'ISF au taux de 0,55%, l'économie prévisionnelle de l'opération est la suivante :

**Gain prévisionnel, net de fiscalité\* : 137.000 €**

\*Hors capitalisation assurance-vie

**Débours mensuel moyen net : - 254 €**

**Taux de Rendement Interne (TRI): 8,6 % l'an**

**Taux de Rendement Interne hors assurance-vie : 12,4 % l'an**  
Net de fiscalité

### Plan de Trésorerie prévisionnel (€)

Années	Achat/vente	Assurance Vie	Emprunt	Intérêts d'emprunt	Economies d'IRPP	Economies d'ISF	Soldes annuels
2008	-52 500	-45 000	52 500	-1 306	0	0	-46 306
2009	-52 500		52 500	-4 641	666	832	-3 142
2010	-45 000		45 000	-7 941	2 336	850	-4 755
2011	0		0	-8 250	3 942	876	-3 432
2012	0		0	-8 250	4 023	895	-3 332
2013	0		0	-8 250	4 016	914	-3 320
2014	0		0	-8 250	4 016	932	-3 301
2015	0		0	-8 250	4 016	951	-3 283
2016	0		0	-8 250	4 016	970	-3 264
2017	0		0	-8 250	4 016	989	-3 245
2018	0		0	-8 250	4 016	1 007	-3 226
2019	0		0	-8 250	4 016	1 026	-3 208
2020	0		0	-8 250	4 016	1 045	-3 189
2021	0		0	-8 250	4 016	1 064	-3 170
2022	0		0	-8 250	4 016	1 082	-3 152
2023	0		0	-8 250	4 016	1 101	-3 133
2024	0		0	-8 250	4 016	1 120	-3 114
2025	0		0	-8 250	4 016	1 139	-3 095
2026	340 600	105 251	-150 000	-1 375	4 016	1 157	299 649
2027	0		0	0	510		510
<b>Total</b>	<b>190 600</b>		<b>0</b>	<b>-139 013</b>	<b>67 703</b>	<b>17 950</b>	<b>137 240</b>



## 'LE BEL AIR' - Réalisation SODEARIF

Nue-propriété de 30 appartements de standing

Usufruit temporaire de 16 ans

Rendement actuariel prévisionnel net : **5,8%<sup>†</sup>**

Prix moyen/m<sup>2</sup> pondéré : **3.100 € TTC**

### Modalités de l'Investissement

Acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) de la nue-propriété de 30 appartements du studio au 5 pièces dans un immeuble bénéficiant d'une localisation résidentielle bien desservie.

L'usufruit sera acquis pour 16 ans par un bailleur institutionnel de premier plan, le groupe Logirep.

Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, percevra les loyers et prendra à sa charge la totalité des dépenses d'entretien, la taxe foncière et les frais de remise en état des appartements préalablement à l'extinction de l'usufruit.

Au terme de l'usufruit, l'investisseur récupèrera automatiquement et gratuitement la pleine propriété des biens en parfait état d'entretien qu'il pourra choisir d'habiter, de louer ou de vendre.

Les appartements sont vendus en nue-propriété à **58 %** de leur valeur en pleine propriété.

### Caractéristiques de l'Immeuble

A proximité des commerces, écoles et équipements de loisirs, « Le Bel Air » jouit d'une situation d'exception dans un environnement verdoyant. « Le Bel Air » se situe à quelques minutes du centre historique de Saint Germain en Laye et de son château.

Saint Germain en Laye est une ville offrant un cadre de vie recherché dans l'ouest parisien, à 20 minutes du centre d'affaires de la Défense en RER.

- › **Prestations** : Architecture contemporaine et aérée avec façade en enduit, briques et pierres agrafées, hall d'entrée soigné, terrasses et jardins privatifs.  
« Le Bel Air » bénéficie d'un label THPE (très haute performance énergétique)  
Chauffage gaz, panneaux solaires pour la production d'eau chaude, parquet de chêne dans l'entrée, séjour et chambres, parkings en sous-sol.

<b>Composition :</b>	1 studio	de	39 m <sup>2</sup>
(Surf. habit. Moyen.)	11 deux pièces	de	45 m <sup>2</sup>
	9 trois pièces	de	65 m <sup>2</sup>
	7 quatre pièces	de	79 m <sup>2</sup>
	2 cinq pièces	de	95 m <sup>2</sup>

### Financement

Jusqu'à 100 % par crédit amortissable ou remboursable in fine sur 16 ans ou en fonds propres.

### Fiscalité

**Taxe foncière** : Prise en charge par l'usufruitier.

**IRPP** : Pas d'imposition en l'absence de revenus.

**ISF** : Non imposition de la nue-propriété, soit une économie annuelle d'ISF sur la valeur de l'investissement.

**Plus-value** : Exonération totale d'imposition de la plus-value en cas de revente après la 15ème année.

En cas de revente préalable, abattement de 10% par an à compter de la 6ème année suivant l'acquisition de la nue-propriété.

<sup>†</sup> Taux de Rendement Interne (TRI) calculé sur la base d'un financement par crédit amortissable et d'une inflation de 1,5% par an, d'un taux d'ISF de 0,55%.

## Dénouement de l'Opération

**En cours d'usufruit :** Par la revente à tout moment de la nue-propriété des appartements  
Aucune contrainte de durée minimum de détention.

**À l'échéance :** Par la reconstitution automatique et gratuite de la pleine propriété  
- faculté de céder le ou les biens et de réaliser une plus-value exonérée d'imposition.  
- possibilité de louer le ou les biens et de percevoir le revenu.

## Calendrier

1er trimestre 2008 : Signature des contrats de réservation.  
Mise en place des financements.

2<sup>ème</sup> trimestre 2008 : Signature des actes de vente notariés.  
Démarrage des travaux

2<sup>ème</sup> trimestre 2010 : Livraison de l'immeuble  
Début de l'usufruit temporaire.

## Intérêt financier de l'Investissement

Charges locatives et d'entretien et taxe foncière supportées par l'usufruitier.

⇒ Seuls débours = remboursement prêt + intérêts d'emprunts diminués des économies d'impôts

⇒ Profit attendu : = différence entre les débours nets cumulés et la valeur estimée à terme de la pleine propriété.

La valeur estimée à terme de la pleine propriété a été calculée en tenant compte uniquement d'une inflation prévisionnelle au taux de 1,5% l'an, **sans intégrer la revalorisation intrinsèque des biens.**

## Profit de l'Opération et Trésorerie de l'Investisseur

Pour une acquisition en nue-propriété à hauteur de **150.000 €** (2 pièces de 45 m2 avec parking en sous-sol), financée par un crédit amortissable au taux de 5% sur 16 ans et réalisée par une personne assujettie à l'ISF au taux de 0,55%, l'économie prévisionnelle de l'opération est la suivante :

**Gain prévisionnel, net de fiscalité : 134.000 €**

**Débours mensuel moyen net : - 983 €**

**Taux de Rendement Interne (TRI): 5,8 % l'an**  
Net de fiscalité

### Plan de Trésorerie prévisionnel (€)

Années	Achat vente	Emprunt	Intérêts d'emprunt	Economies d'ISF	Soldes annuels
2008	-52 500	52 500	-1 406	0	-1 406
2009	-52 500	52 500	-4 438	833	-3 605
2010	-45 000	39 788	-7 309	853	-11 669
2011	0	-6 548	-7 091	888	-12 750
2012	0	-6 883	-6 756	923	-12 716
2013	0	-7 235	-6 404	955	-12 683
2014	0	-7 605	-6 033	986	-12 652
2015	0	-7 994	-5 644	1 015	-12 624
2016	0	-8 403	-5 235	1 041	-12 597
2017	0	-8 833	-4 805	1 065	-12 573
2018	0	-9 285	-4 354	1 087	-12 551
2019	0	-9 760	-3 879	1 107	-12 532
2020	0	-10 259	-3 379	1 124	-12 515
2021	0	-10 784	-2 854	1 138	-12 501
2022	0	-11 336	-2 303	1 149	-12 490
2023	0	-11 916	-1 723	1 157	-12 481
2024	0	-12 525	-1 113	1 162	-12 476
2025	0	-13 166	-472	1 163	-12 475
2026	340 600	-2 259	-14	1 163	339 490
<b>Total</b>	<b>190 600</b>	<b>0</b>	<b>-75 212</b>	<b>18 808</b>	<b>134 196</b>